

26.09.2024

Dnro 1713/03.04.04.04.16/2023

Asia

Rakennusvalvonta

Valittaja

Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy

Päätös, josta valitetaan

Eurajoen ympäristölautakunta, 10.10.2023, § 80

Rakennuspaikka: Kiinteistö 51-413-2-34 Eurajoen kunnassa osoitteessa Olkiluodontie 8 b

Ympäristölautakunta on muun ohella päättänyt velvoittaa kiinteistön 51-413-2-34 omistajan Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n poistamaan kiinteistöltä luvattomat rakennukset ja lopettamaan luvattoman ulkovarastoinnin kiinteistöllä 30.11.2023 mennessä. Velvoitteen tehosteeksi on asetettu viiden tuhannen (5 000) euron uhkasakko.

Päätöksestä on päätetty periä rakennusvalvontataksan 22.3 §:n mukainen maksu 600 euroa.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Päätös on kumottava ja 600 euron valvontamaksu poistettava. Eurajoen kunta on velvoitettava korvaamaan Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Kiinteistön alueella säilytettävät työmaamoduulit eivät ole Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n omistuksessa eivätkä määräysvallassa, eikä sillä ole oikeudellista eikä tosiasiallista mahdollisuutta noudattaa päävelvoitetta. Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy on myynyt kiinteistön alueelle tilapäisesti säilytystarkoituksessa sijoitetut työmaamoduulit H-Equity Oy:lle vuonna 2015. Ostaja on sitoutunut ottamaan moduulit haltuunsa ja siirtämään ne pois Eurajoelta viimeistään kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. H-Equity Oy:ltä saadun tiedon mukaan se on myynyt työmaamoduulit edelleen E&E Rental Oy:lle, joka on helmikuussa 2022 tehdyllä kaupalla myynyt työmaamoduulit Grow Capital Oy:lle, joka on niiden

tämänhetkinen omistaja. Grow Capital on kauppakirjan mukaan sitoutunut siirtämään työmaamoduulit pois alueelta kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Uhkasakkouhkainen siirtovelvoite on kohdistettava työmaamoduulien omistajaan.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Ympäristölautakunta on antanut lausunnon.

Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:lle on varattu tilaisuus vastineen antamiseen.

Merkitään

Hallinto-oikeus on erottanut Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n valituksen käsiteltäväksi omana asianaan (lyhyt dnro 1852/2023) siltä osin kuin se koskee rakennusvalvontataksan mukaista maksua.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen. Asian käsittelyyn kuluneen ajan vuoksi hallinto-oikeus pidentää lautakunnan päätöksessä asetettua määräaikaa niin, että se päättyy 31.12.2024.

Ratkaisun perustelut

Pääasia

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan lain 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestämiseksi (*säilytys- tai varastointialue*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettuna pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2

momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Edelleen saman pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Eurajoen rakennusvalvontaan on tullut tieto kiinteistöllä 51-413-2-34 sijaitsevista luvattomista rakennuksista ja ulkovarastoinnista. Kiinteistön omistaa Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy. Kiinteistölle on haettu lupaa tilapäisen majoitusrakennuksen rakentamiselle vuonna 2007. Lupa on ollut voimassa 13.9.2012 asti. Paikallaan pysyttämislupaa ei ole haettu poikkeamislupaa. Myöskään toimenpidelupaa säilytys- ja varastointialueelle ei ole haettu. Kiinteistöllä säilytetään useita asunto-/työmaamoduuleja. Rakennusvalvonta on kehottanut kiinteistönomistajaa poistamaan luvattomat rakennukset 30.9.2022 mennessä. Poistamiselle on annettu lisäaikaa 20.10.2022 asti. Rakennusvalvonnan 17.11.2022 suorittamassa tarkastuksessa on havaittu, ettei annettua kehotusta ole noudatettu. Vastauksena rakennusvalvonnan selvityspyyntöön Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy on 22.2.2023 todennut rakennusten olevan kiinteistöllä säilytyksessä myyntiä odottamassa ja että osa rakennuksista on jo myyty odottaen siirtoa toisaalle. Yhtiö on ilmoittanut hakevansa lupaa olemassa olevien rakennusten säilyttämiseksi kiinteistöllä vesi- ja sähköverkoista irti kytkettyinä. Yhtiö ei ole täydentänyt hakemusta pyydetyllä tavalla, jolloin rakennusvalvonta on katsonut, ettei hanke ole enää ajankohtainen. Kiinteistöllä ei ole päätöksentekohetkellä ollut vireillä olevia lupahakemuksia.

Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy on valitusvaiheessa hallinto-oikeudelle ilmoittanut, etteivät kysymyksessä olevat tilapäiset majoitusrakennukset ole sen omistuksessa. Toimitetun 8.10.2015 päivätyn kauppakirjan mukaan Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy on myynyt 216 kappaletta asunto- ja työmaamoduuleita H-Equity Oy:lle. Kauppakirjan mukaan moduulit ovat varastoituna Eurajoelle ja ostaja sitoutuu ottamaan moduulit haltuunsa ja siirtämään ne pois Eurajoelta viimeistään kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen varastointi on mahdollista eri sopimuksella maksua vastaan. Esitetyn selvityksen mukaan H-Equity Oy on myynyt työmaamoduulit toiselle yhtiölle, joka on helmikuussa 2022 myynyt ne edelleen kolmannelle yhtiölle, joka on niiden tämänhetkinen omistaja.

Asiassa on riidatonta, että kyseessä olevalla kiinteistöllä sijaitsee majoitukseen tarkoitettuja moduuleja, joilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää, voimassa olevaa lupaa. Asiassa on Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n valituksen johdosta arvioitavana, onko moduulien poistamista koskeva päävelvoite ja asetettu uhkasakko voitu kohdistaa kiinteistön omistajaan eli Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:öön. Edellä esitetyn selvityksen perusteella moduulit, jotka valituksenalaisessa päätöksessä on sakon uhalla velvoitettu siirtämään pois kiinteistöltä, eivät ainakaan kokonaisuudessaan ole

enää kiinteistön omistavan Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n omistuksessa. Hallinto-oikeus toteaa, että kiinteistön omistajalla on kuitenkin omistusoikeutensa perusteella velvollisuus huolehtia, että kiinteistö on maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä kunnossa ja että sillä sijaitsevilla rakennuksilla on lain edellyttämä lupa. Velvoitteen kohteena on sinänsä suuri määrä suhteellisen suurikokoista omaisuutta. Moduulit ovat kuitenkin saadunkin selvityksen perusteella tarkoitettu siirrettäviksi ja tilapäiseen käyttöön, eikä niitä voi rinnastaa pysyviin rakennuksiin. Yhtiöllä on kiinteistön omistajana ja ainoana haltijana katsottava olevan tosiallinen mahdollisuus ryhtyä toimiin luvattomien asunto-/työmaamoduulien siirtämiseksi pois hallitsemaltaan kiinteistöltä. Mahdolliset kauppasopimuksen ehtojen noudattamista ja kustannusten jakautumista koskevat seikat ratkaistaan eri menettelystä yksityisoikeudellisena riita-asiana. Edellä todetuin perustein hallinto-oikeus katsoo, että Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:llä on kiinteistön omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Lautakunta on näin ollen voinut velvoittaa kiinteistön omistajan poistamaan kiinteistöltä luvattomat tilapäiset rakennukset ja asettaa velvoitteen tehosteeksi uhkasakon. Lautakunnan päätöksen kumoamiseen ei ole syytä.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n valitus on hylätty. Tähän nähden ei ole kohtuutonta, että yhtiö joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Uhkasakkolaki 6 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Tiina Forsten ja Juulia Tuomaala sekä asessori Jenna Willisi-Malinen. Asian on esitellyt Jenna Willisi-Malinen.

Asiassa on äänestetty. Äänestyslausunto on liitteenä.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös tavallisena tiedoksiantona sähköisesti

Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy
Asiamies: OTM Pasi Mäkinen

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Eurajoen ympäristölautakunta

Tiedoksi tilastollista seurantaan varten

Ympäristöministeriö

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4 (PL 32), 20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Liite Turun hallinto-oikeuden päätökseen asiassa 1713/03.04.04.04.16/2023

Hallinto-oikeustuomari Tiina Forstenin äänestyslausunto

Toisin kuin enemmistö, kumoan ympäristölautakunnan päätöksen.

Asiassa saadun selvityksen mukaan velvoite koskee Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy:n omistamalla kiinteistöllä säilytettäviä käytöstä poistettuja asunto-/työmaamoduuleja. Kyseisten kaltaisten moduulien pitäminen tai säilyttäminen kiinteistöllä edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa. Valituksenalaisella päätöksellä asetettu velvoite poistaa kiinteistöltä luvattomat rakennukset ja lopettaa luvaton ulkovarastointi tarkoittaa käytännössä moduulien pois siirtämistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukainen velvoite tulee kohdistaa ensi sijassa moduulien omistajaan, jolla voidaan katsoa olevan oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus ryhtyä asetetun velvoitteen mukaisiin toimenpiteisiin. Pelkästään kiinteistön omistajuuden perusteella mahdollisuuksia ryhtyä tällaisiin toimiin ei ole, jos kiinteistön omistaja ei omista ja hallitse myös mainittuja moduuleja.

Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy on velvoitteen ja uhkasakon asettamista koskevassa kuulemisessaan ilmoittanut, että osa moduuleista on jo myyty ja muillekin etsitään ostajaa. Valitusvaiheessa yhtiö on ilmoittanut, etteivät moduulit ole sen omistuksessa, ja esittänyt selvityksenä kaupunkirajan vuodelta 2015. Asiassa esitetty selvitys moduulien omistuksesta on siten osittain ristiriitaista. Koska yhtiöllä selvitysten mukaan on vastaavan kaltaisia moduuleja muuallakin kyseisessä kunnassa, selvitysten perusteella ei voida varmuudella sanoa, mitkä yhtiön eri paikoissa olevista moduuleista tosiasiallisesti on myyty ja ovatko siten kaikki juuri nyt kysymyksessä olevalla kiinteistöllä olleet moduulit jo myyty. Uhkasakko voidaan kuitenkin uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Hallintopakkoasiassa voidaan edellyttää, että oikeasta tahosta ei jää epävarmuutta. Viime kädessä omistajuutta on hallintomenettelyssä edelleen selvitettävä. Siitä, ettei Lounais-Suomen Majoituspalvelut Oy, johon velvoite valituksenalaisella päätöksellä on kohdistettu, omista moduuleja, on esitetty siinä määrin selvitystä, että päätös on tästä syystä kumottava.

Asian tulkinnanvaraisuus huomioon ottaen olen oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan ratkaisun osalta enemmistön kannalla.

Vakuudeksi

Jenna Willisi-Malinen

Liite hallinto-oikeuden päätökseen**VALITUSOSOITUS (Hallintovalitus)**

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon **kirjeitse tavallisena tiedoksiantona** lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. **Viranomaisen** tietoon asiakirjan katsotaan kuitenkin tulleen kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä **todisteellista tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon vastaanottotodistuksen, saantitodistuksen tai tiedoksiantotodistuksen osoittamana päivänä. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä **tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. **Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti** tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Fabianinkatu 15	PL 180
00130 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>